



# Altarea met la main sur le gérant immobilier Primonial

## IMMOBILIER

Elsa Dicharry  
et Amélie Laurin

La rumeur d'une prochaine cession de Primonial était bien fondée, mais son futur actionnaire ne sera finalement pas un acteur financier. C'est le groupe diversifié dans l'immobilier Altarea qui a annoncé mercredi soir des négociations exclusives en vue de l'acquisition du groupe de gestion immobilière et patrimoniale. Altarea prévoit de racheter 60 % du capital de Primonial au premier trimestre 2022 et les 40 % restants début 2024, pour une valeur d'entreprise de 1,9 milliard d'euros, plus un éventuel complément de prix de 225 millions. Soit de 12 à 13 fois l'Ebitda attendu ces deux prochaines années. L'opération sera financée par une levée de capital de 1,2 milliard et par 800 millions de dette. Les nouveaux fonds propres proviendront pour partie de la cession partielle de centres commerciaux à Crédit Agricole Assurances pour 480 millions. Et pour partie d'une augmentation de capital de 350 millions à laquelle participera l'assureur en tant qu'actionnaire d'Altarea.

### Relais de croissance

« C'est un mouvement stratégique majeur qui nous permet de rentrer de façon extrêmement forte sur le marché de la gestion d'actifs immobiliers et de l'épargne », explique Alain Taravella, le président-fondateur d'Altarea. Une brique supplémentaire pour la constitution d'un « groupe complet », déjà « foncière, promoteur et acteur de la transformation urbaine », poursuit-il.

Pour Altarea, il s'agit à la fois de trouver des relais de croissance et d'augmenter ses revenus. Si le logement « va bien », les perspectives de développement dans le commerce – encore mis à mal par la crise sanitaire – sont « plutôt limitées », tandis que le

bureau est bousculé par le développement du télétravail. Et tant mieux si, en parallèle, ce « deal » permet de faire remonter le cours de Bourse, qui n'a pas encore retrouvé son niveau d'avant la crise Covid.

Grâce à cette opération, Primonial trouve, quant à lui, un partenaire industriel, après avoir été accompagné depuis 2017 par le fonds d'investissement Bridgepoint. Ce dernier, qui détient encore 33,9 % de Primonial, va sortir du capital, tout comme Latour Capital, Société Générale Assurances et les dirigeants et salariés de Primonial. « Il y avait toute une catégorie d'immeubles que nous ne regardions pas car nous n'étions pas en capacité de les restructurer [pour monter en gamme ou changer l'usage du bâtiment, par exemple en transformant des bureaux en logements, NDLR], afin de créer une nouvelle classe d'actifs », explique Stéphane Vidal, le président de Primonial. Altarea lui apportera son expertise, sans conflits d'intérêts, promettent les deux partenaires.

« Nous sommes un groupe indépendant. Ni un assureur, ni une banque qui veut écouler des placements. Et il faut que Primonial continue de vendre tous les produits possibles et pas uniquement les nôtres », insiste Alain Taravella. Avec 30 milliards d'actifs immobiliers gérés pour le compte d'investisseurs institutionnels et de particuliers, Primonial est le deuxième acteur français du secteur derrière Amundi Immobilier. Avec au total 55 milliards d'encours gérés ou conseillés, il dispose aussi d'un vaste réseau de distribution, via des conseillers en gestion de patrimoine notamment.

Le rachat de Primonial va toutefois aboutir à un découpage du groupe. Altarea rachètera 15 % seulement de La Financière de l'Echiquier (LFDE), qui gère 13 milliards d'actifs cotés. Les actionnaires actuels de Pri-

monial conserveront 85 % de cette filiale, intégrée il y a seulement deux ans. « Les fonds ne resteront pas indéfiniment au capital, concède Stéphane Vidal. L'enjeu reste le même : internationaliser la distribution et élargir les classes d'actifs de LFDE. » ■





Lydie Lecarpentier / RÉA

Le promoteur Altarea financera le rachat de Primonial par une levée de capital de 1,2 milliard d'euros.

